

Umowa najmu powierzchni użytkowej

zawarta w dniu roku w Sosnowcu pomiędzy:

SP ZOZ Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym nr 5 im. Św. Barbary w Sosnowcu, Plac Medyków 1, 41-200 Sosnowiec, wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego, którego akta rejestrowe prowadzone są przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000003544, posługującym się nadanym nr NIP: 6442876726 oraz REGON: 000296495

reprezentowanym przez:

Dyrektora Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 5 im. św. Barbary w Sosnowcu
Krzysztofa Kowalika – działającego w oparciu o treść wydruku z Krajowego Rejestru Przedsiębiorców, zwanego dalej „Wynajmującym”

a

reprezentowaną

przez:.....
zwaną/nego dalej „Najemcą”

Na podstawie postanowień Uchwały nr 1238/429/VI/2023 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 07.06.2023 roku w sprawie zmiany zasad gospodarowania aktywami trwałymi samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej dla których podmiotem tworzącym jest Województwo Śląskie oraz w oparciu o pozytywną opinię wyrażoną w formie Uchwały Rady Społecznej Szpitala nr 43/2024, z dnia 29.10.2024 roku - Załącznik nr 1 do Umowy, zostaje zawarta Umowa o następującej treści:

§ 1.

Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że jest nieodpłatnym użytkownikiem nieruchomości położonej w Sosnowcu przy Placu Medyków 1, 41-200 Sosnowiec, na podstawie aktu notarialnego z dnia 21.12.2005 roku (Repertorium A nr 8872/XII/2005), zabudowanej budynkami Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 5 im. św. Barbary w Sosnowcu, na terenie której znajduje się Przedmiot najmu.
2. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego (zwanego dalej „Lokalem”) o powierzchni 10,2 m², położonego w holu I piętra budynku „B” Szpitala, oznaczonego numerem B-1 41, z przeznaczeniem na pomieszczenie magazynowe, na okres 3 lat.
3. Wynajmujący oddaje a Najemca przyjmuje do używania opisaną poniżej nieruchomość i zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz (oraz opłaty określone w niniejszej Umowie) na zasadach określonych w Umowie.
4. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Przedmiotu dzierżawy zgodnie z ofertą złożoną do konkursu ofert.
5. Każda zmiana wykorzystania Przedmiotu najmu wymaga zgody Wynajmującego, wyrażonej na piśmie.
6. Działalność, o której mowa w ofercie złożonej w konkursie ofert będzie polegała na działalności handlowo-usługowej.

§ 2.

Okres obowiązywania umowy

Niniejsza Umowa obowiązuje od dniaroku do roku i zostaje zawarta na okres 3 lat.

§ 3.

Wydanie Przedmiotu umowy

1. Przekazanie Przedmiotu najmu zostanie udokumentowane protokołem zdawczo-odbiorczym w obecności Stron – Załącznik nr 2.
2. Najemca potwierdza własnoręcznym podpisem na Protokole przekazania, iż akceptuje stan techniczny powierzchni, będącej Przedmiotem niniejszej Umowy.

§ 4.

Czynsz i inne opłaty

1. Poczynając od dnia wydania Przedmiotu umowy, Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu oraz opłaty za wynajmowaną powierzchnię.
2. Strony ustalają, że czynsz najmu wynosi brutto zł, w rozliczeniu miesięcznym :
(słownie:), tj. kwota zł za m²/ powierzchni Przedmiotu umowy - Załącznik nr 3 - oferta cenowa.
3. Opłata wskazana w § 4, ust. 2 podlega waloryzacji na koniec każdego roku kalendarzowego o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS. Pierwsza waloryzacja może nastąpić najwcześniej po 1 stycznia 2025 roku. Waloryzacja nie następuje w przypadku deflacji.
4. Czynsz najmu Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie, z góry w terminie do 10-tego każdego miesiąca, niezależnie od dnia doręczenia faktury.
5. Wszystkie opłaty będą uiszczane przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany każdorazowo w treści faktury.
6. Jeżeli Najemca dopuści się opóźnienia w terminie płatności, Wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.
7. Faktury będą doręczane za pośrednictwem poczty. Najemca zobowiązuje się do powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie adresu siedziby oraz o zmianie adresu do korespondencji.

§ 5.

Obowiązki Stron

1. Najemca zobowiązuje się do poniesienia we własnym zakresie wszelkich kosztów i nakładów na powierzchnię, koniecznych do prowadzenia ustalonej z Wynajmującym działalności gospodarczej.
2. Z tytułu poniesionych nakładów Najemcy nie przysługuje obniżenie czynszu, ani też zwrot poniesionych nakładów, zarówno w trakcie trwania umowy jak również po jej zakończeniu.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawie mediów, wynikłe nie z jego winy. Jednakże w przypadku przerwy w dostawie mediów Wynajmujący zobowiązuje się do podjęcia kroków, zmierzających do ich szybkiego usunięcia oraz do współdziałania z Najemcą w tym zakresie.
4. Każda zmiana sposobu wykorzystania Przedmiotu najmu wymaga zgody Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązuje się do przeprowadzania wszelkich prac niezbędnych do świadczenia usług w Nieruchomości własnym staraniem i na własny koszt.
6. Od daty podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 3 ust. 1 Umowy, Najemca zobowiązuje się do:
 - a) dbania z należytą rzetelnością i starannością o powierzony mu na mocy Umowy Przedmiot najmu,
 - b) bieżącego informowania Wynajmującego o wszelkich zauważonych uszkodzeniach w obrębie Przedmiotu najmu.
7. Wynajmujący zobowiązuje się do:
 - a) umożliwienia Najemcy całodobowego, nieograniczonego dostępu do Przedmiotu najmu.
8. Najemca podlega obowiązkowi ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej i następstw nieszczęśliwych wypadków z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.
9. Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia prowadzonej przez siebie w Przedmiocie umowy działalności, a ochrona ubezpieczeniowa ma obejmować cały okres obowiązywania niniejszej Umowy, w szczególności w zakresie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, następstw zdarzeń losowych i nieszczęśliwych wypadków oraz ubezpieczenia mienia (dokumenty ubezpieczenia stanowią Załącznik nr 4 do niniejszej Umowy). Najemca zobowiązany jest do każdorazowego przekazywania Wynajmującemu w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy ubezpieczenia, kopii polis ubezpieczeniowych i dowodów opłacenia składek.

10. Najemca jest zobowiązany do uiszczenia w terminie 7 dni od daty podpisania niniejszej umowy pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym (warunek zawieszający) kaucji w wysokości dwukrotnej wartości czynszu najmu brutto tj. kwocie złotych (słownie:,) na rzecz zabezpieczenia ewentualnych roszczeń przysługujących Wynajmującemu od Najemcy z tytułu niniejszej Umowy.
11. Jeśli Najemca, pomimo ustalonego terminu płatności, nie dokona zapłaty należności z tytułu niniejszej Umowy, Wynajmującemu służy prawo zaspokojenia swoich roszczeń z kwoty wpłaconej przez Najemcę kaucji już następnego dnia po upływie terminu płatności. O fakcie zaliczenia części albo całości kaucji na zaspokojenie roszczeń Wynajmującego Najemca zostanie niezwłocznie zawiadomiony na piśmie i jednocześnie wezwany, do wpłaty kwoty równej kwocie, o jaką pomniejszona została kaucja na skutek dokonanego przez Wynajmującego zaliczenia - w terminie 14 dni od dnia otrzymania takiego wezwania. W razie opóźnienia w uzupełnieniu wysokości kaucji do pierwotnej wysokości Wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe za opóźnienie w płatności.
12. Wpłacona przez Najemcę kaucja nie podlega oprocentowaniu ani waloryzacji. Wynajmujący zwróci Najemcy niewykorzystaną kwotę kaucji w terminie 14 dni po rozwiązaniu albo wygaśnięciu niniejszej Umowy.
13. Najemca wpłaca kaucję na numer rachunku bankowego nr 53 1020 2498 0000 8202 0433 8182 z opisem: „Kaucja do umowy najmu powierzchni 7,2 m² z dnia roku - nazwa kontrahenta” - Załącznik nr 5.

§ 6.

Wypowiedzenie Umowy

1. Strony mogą rozwiązać Umowę w każdym czasie, za porozumieniem Stron.
2. Wynajmujący będzie mógł rozwiązać niniejszą Umowę z jednomiesięcznym wypowiedzeniem w następujących przypadkach:
 - a) w razie zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa okresy płatności,
 - b) naruszenia zapisów Umowy lub obowiązujących przepisów prawa przez Najemcę,
 - c) podjęcia decyzji o remoncie Przedmiotu umowy lub konieczności jego zagospodarowania na realizację celów statutowych Wynajmującego,
3. Najemcy przysługuje, prawo rozwiązania Umowy z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) gdy przepisy prawne stworzą nowe warunki, w których Najemca nie będzie mógł korzystać z Przedmiotu umowy,
 - b) wystąpienia okoliczności skutkujących niemożności dalszego prowadzenia działalności gospodarczej.
4. W przypadku rozwiązania Umowy lub jej wygaśnięcia, Najemca zobowiązuje się na własny koszt do demontażu i usunięcia z Przedmiotu umowy rzeczy będących jego własnością lub będących w jego posiadaniu oraz do przywrócenia stanu poprzedniego z uwzględnieniem normalnego stopnia zużycia, a także do usunięcia ewentualnych szkód powstałych w czasie używania Przedmiotu umowy, najpóźniej do dnia rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej Umowy.

§ 7.

Podnajem i poddzierżawa

Najemca nie może oddać powierzchni, o której mowa w § 1 ust. 2 Umowy w podnajem pomiotowi trzeciemu czy też do bezpłatnego używania lub w poddzierżawę, zarówno w całości, jak i części. Oddanie przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego skutkować będzie rozwiązaniem umowy bez wypowiedzenia.

§ 8.

Obowiązki Najemcy

1. Najemca ponosi wszelkie koszty i nakłady na Przedmiot umowy, konieczne do uruchomienia działalności.
2. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia eksploatacji, remontów i prac inwestycyjnych w Przedmiocie umowy zgodnie z przepisami prawa, a w szczególności Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
3. W czasie trwania Umowy Najemca jest zobowiązany do utrzymania i użytkowania obiektu zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 61 Ustawy Prawo budowlane oraz do przeprowadzania na swój koszt okresowych kontroli wynikających z zapisów Ustawy Prawo budowlane w szczególności art. 62 i niezwłoczne przekazywanie Wynajmującemu Protokołów sporządzonych na tę okoliczność.
4. Wszelkie nakłady i koszty poniesione przez Najemcę na Przedmiot umowy nie podlegają zwrotowi.
5. Po zakończeniu trwania Umowy Najemca zobowiązuje się do przywrócenia Przedmiotu umowy do stanu pierwotnego i przekazanie go protokołem zdawczo-odbiorczym w obecności Stron.

6. Jeśli Najemca nie zwróci Wynajmującemu Przedmiotu umowy na zasadach określonych w niniejszym paragrafie, za czas od momentu wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej Umowy do faktycznego zwrotu Przedmiotu umowy Najemca płacić będzie na rzecz Wynajmującego odszkodowanie za bezumowne korzystanie z Przedmiotu umowy, w wysokości dwukrotnej wartości czynszu najmu brutto za każdy miesiąc bezumownego korzystania oraz pozostałe opłaty o których mowa w § 4 ust. 2. Część miesiąca liczy się za cały.

§ 9.

Odpowiedzialność

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy jak również za skutki nieprzestrzegania przez Najemcę przepisów BHP, przepisów przeciwpożarowych oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów.
2. Za wszelkie szkody powstałe w związku z prowadzoną działalnością, o której mowa w § 1 Umowy, wyłączną odpowiedzialność ponosi Najemca.
3. Najemca zobowiązany jest przestrzegać wymagań określonych w Systemie Zarządzania Bezpieczeństwa i Higieny Pracy, to znaczy zgodnie z przepisami prawa:
 - a) rejestrować wypadki przy pracy, choroby zawodowe i zdarzenia potencjalnie wypadkowe wśród pracowników pracujących na terenie Szpitala;
 - b) wyposażyć swoich pracowników w środki bezpieczeństwa;
 - c) organizować pracę swoich pracowników w sposób spełniający zasady bezpieczeństwa i higieny pracy;
 - d) powiadamiać swoich pracowników o możliwych zagrożeniach związanych z wykonywaniem przez nich prac, powiadamiać Inspektora ds. BHP Szpitala o zaistniałych wypadkach przy pracy;
 - e) przeprowadzić szkolenie wśród podległych Najemcy pracowników, którzy wykonują pracę związaną z Przedmiotem umowy, w zakresie obowiązującej w Szpitalu polityki bezpieczeństwa i higieny pracy i systemu zarządzania dostępnymi na stronie internetowej Szpitala www.wss5.pl oraz informacji objętych instrukcją dla podmiotów zewnętrznych, a powyższe udokumentować oświadczeniami stanowiącymi Załącznik nr 6 i 7 do niniejszej Umowy;
 - f) dopuścić Inspektora ds. BHP Szpitala do kontroli zgodności postępowania z przyjętymi zasadami BHP.
4. Najemca zobowiązany jest przestrzegać wymagań określonych w Systemie Zarządzania Środowiskowego, to znaczy:
 - a) zmniejszyć dla otoczenia uciążliwość swojej działalności wynikającej z realizacji Umowy;
 - b) minimalizować ilość odpadów;
 - c) współpracować ze Szpitalem w zakresie postępowania z odpadami;
 - d) zmniejszyć zużycie nośników energii i surowców naturalnych.
5. Najemcy zabrania się :
 - a) wwożenia na teren Szpitala jakichkolwiek odpadów;
 - b) składowania substancji mogących zanieczyścić powietrze atmosferyczne, wodę, glebę. W sytuacji, gdy składowanie jest konieczne, Najemca szczegółowe zasady składowania winien uprzednio uzgodnić z pracownikiem ds. Ochrony Środowiska;
 - c) mycia pojazdów na terenie Szpitala;
 - d) spalania odpadów na terenie Szpitala;
 - e) wylewania jakichkolwiek substancji niebezpiecznych do kanalizacji.
6. Najemca zobowiązany jest:
 - przeprowadzić szkolenie wśród podległych Najemcy pracowników którzy wykonują pracę związaną z Przedmiotem najmu, w zakresie obowiązującej w Szpitalu polityki środowiskowej i systemu zarządzania środowiskowego dostępnymi na stronie internetowej Szpitala www.wss5.pl oraz informacji objętych instrukcją dla podmiotów zewnętrznych, a powyższe udokumentować oświadczeniami stanowiącymi Załącznik nr 6 i 7 do niniejszej Umowy;
 - dopuścić pracownika ds. Ochrony Środowiska do kontroli zgodności postępowania z przyjętymi zasadami środowiskowymi.
7. Najemca zobowiązany jest przestrzegać wymagań z zakresu ochrony przeciwpożarowej obowiązujących na terenie Szpitala:
8. Najemca, pracownik, wynajmowanej powierzchni (pomieszczeń) powinien znać i respektować warunki ochrony przeciwpożarowej, określone obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi oraz „Instrukcją bezpieczeństwa pożarowego” obowiązującą w Szpitalu;
9. Najemca w szczególności powinien:
 - a) zabezpieczyć pomieszczenia w odpowiednią ilość i rodzaj gaśnic, przestrzegać terminów ich okresowej kontroli;
 - b) dbać o stan elementów systemów i urządzeń przeciwpożarowych znajdujących się na wynajmowanej powierzchni, zgłaszać ewentualne zauważone uszkodzenia;
 - c) zgłaszać z wyprzedzeniem przeprowadzanie prac pożarowo-niebezpiecznych (kategoryczny zakaz ich wykonywania bez otrzymania zgody Wynajmującego;

- d) przeprowadzać szkolenia z zakresu przeciwpożarowego zgodnie z wzorem i zakresem zawartym w Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego obowiązującej w Szpitalu;
 - e) przestrzegać pozostałych przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej i wytycznych zawartych w Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego Szpitala.
10. Ponadto Wynajmujący zastrzega sobie prawo do każdorazowego wstępu na teren Przedmiotu umowy, po uprzednim poinformowaniu Najemcy, w celu przeprowadzenia czynności kontrolnych, mających w szczególności na celu stwierdzenie sposobu korzystania przez Najemcę z Przedmiotu umowy. Wyżej określone czynności kontrolne będą prowadzone zawsze w obecności przedstawiciela Najemcy.

§ 10.

Postanowienia końcowe

1. Uprawnienie Najemcy do korzystania z Przedmiotu umowy nie może ograniczać Wynajmującemu wykonywania zadań statutowych.
2. Uprawnionym przedstawicielem Najemcy do kontaktu z Wynajmującym w zakresie realizacji niniejszej Umowy jest, tel.:
3. Uprawnionym przedstawicielem Wynajmującego do kontaktu z Najemcą w zakresie realizacji niniejszej Umowy jest, tel.:
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa, w tym zwłaszcza Kodeks Cywilny.
5. Najemca jest zobowiązany przestrzegać Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Europy (UE) z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE Ogólne rozporządzenie o danych osobowych (dalej zwane – **RODO**).
6. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.
7. Najemca zobowiązuje się do powiadamiania Wynajmującego o każdej zmianie adresu siedziby oraz zmianie adresu do korespondencji.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
9. Wszelkie spory powstałe na tle realizacji niniejszej Umowy będą rozstrzygane polubownie w drodze negocjacji, w razie braku porozumienia Stron przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego
10. Załączniki do niniejszej Umowy, w tym Oferta Najemcy, stanowią jej integralne części.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Wykaz załączników:

1. Uchwała Rady Społecznej,
2. protokół zdawczo-odbiorczy,
3. oferta cenowa Najemcy,
4. dokumenty ubezpieczenia,
5. dowód wpłaty kaucji umownej,
6. i 7. oświadczenie - zasady BHP.

